● 寻找日本 · 新加坡 · 马来西亚 — 以及更多市场的合作伙伴

根植澳大利亚。面向全球，寻找合作伙伴。

Built in Australia. Looking for partners worldwide.

QORINAI 是一个澳大利亚联合体，在本土已拥有合规且在运营的 GPU 托管业务。本材料说明我们如何将其推向全球，以及我们在每个市场寻找什么样的伙伴：伙伴带来客户、预付款和 GPU 融资，我们提供设备、合规机房和运营。

26 MW+
联合体成员已交付的高密度算力

HGX B300
NVIDIA Blackwell Ultra，在澳大利亚配置测试

99.9 %
节点可用率 SLA， 24×7 运营

100 %
澳大利亚持有、治理并通过 KYC

一个澳大利亚联合体。覆盖整条供应链。

One Australian consortium. The whole supply chain.

QORINAI 是澳大利亚的 AI 数据中心开发与运营商，由澳大利亚开放 OEM 服务器制造商作为战略股东，联合自 2008 年起建设并运营高密度算力的交付团队组成。合在一起，一个 GPU 项目只需面对一个负责到底的对手方。

战略股东

开放 OEM 制造商——硬件、保修、货源配额

运营

7×24 NOC 、主权云、ISO 27001 管控

交付伙伴

工程、 EPC 与高密度数据中心交付

专业承包商

电气、液冷、合规等专业分包

QORINAI 共同组建，在一份合同、一个 SLA 之下交付 AI 数据中心全链条——硬件、机房、部署、运营与软件。

01	02	03	04	05	06	07	08
土地 / 电力	**设计**	**建设**	**硬件**	**部署**	**运营**	**托管**	**算力**

第 04–07 环节是我们带到海外的能力：硬件、部署、运营，以及在既有机房中的托管。

对海外伙伴意味着什么

有资质、有供货、有运营——同一个对手方。

- ✓ **采购资质在我们这里。** 澳大利亚实体是通过 KYC 的买方；当地客户只租用算力，无需自行取得买方资格。
- ✓ **供货确定性。** 制造商是我们的股东——配额、配置与保修均在澳大利亚完成。
- ✓ **运营经验。** 成员自 2008 年起运营 Tier III+ 托管机房，自 2025 年起运营液冷 GPU 集群。
- ✓ **澳大利亚法律与治理。** 澳资持有、澳籍董事、ISO 27001 控制体系——厂商、贷款方和监管机构都能做尽调的对手方。

建于澳大利亚，出自如今为 QORINAI 交付的团队。

Built in Australia, by the teams that now deliver for QORINAI.

四个项目，四种能力——电网接入、模块化速度、持续运营、业主自管的液冷交付。同一批人贯穿这四个项目，如今也将跨越国境。

26 MW+
已交付的高密度算力

80 MW+
工程负责人已交付的液冷容量

27 yrs
数据中心基础设施经验

18 yrs
单一机房持续托管运营

~14 MW

高密度算力设施，大悉尼地区

在澳大利亚并网最受限的区域之一，通过与配电网运营商直接协调完成通电。定制高风量制冷、租户隔离、多层物理安防。

履历中最大的单体建设项目

~11 MW

电站旁的模块化数据中心，新南威尔士州

八个可运输的 2.5 MW 模块，表后供电，七年照付不议合同。后迁至海外并持续运营——设计真正可重新部署。

五个月内从 1.9 MW 分阶段扩至 20 MW

100 个机柜

市区托管机房，悉尼—— 2008 年至今

N+1 供电与制冷，冗余暗光纤环网连接悉尼各主要数据中心，私有机笼， ISO 27001 管控下的远程运维。

99.9 % SLA 的信用基础

1 MW

液冷 GPU 集群，悉尼——无总承包

直接聘用电气、机械 / 液冷、布线与合规分包。 PUE < 1.10 的 pod 设计；HGX 级机柜功率超过 100 kW 。

HGX B300 所需的密度，已经建成

项目由联合体成员交付；对手方与站点细节可在 NDA 下提供

资本是全球的。电力、许可和客户是本地的。

Capital is global. Power, permits and customers are local.

AI 让数据中心成为全球最大的资本形成项目，资金可以自由跨境流动。不能流动的是电网接入、东道国许可和本地客户。因此，海外合规 GPU 算力需要两方：一个有资质的设备运营方，和一个本地伙伴。

US$1 tn+

2026 年全球数据中心 IT 资本开支（Dell'Oro）；约 75 % 投向 AI 服务器、GPU 与设施

US$150 bn

Neocloud 中间层已签约的 GPU 算力承诺（微软、Meta 、OpenAI）

3–5 yrs

核心枢纽的并网排队时间——北弗吉尼亚与东京皆然

0.3 %

核心市场已通电 Tier III+ 容量的空置率；供给紧张将持续至 2030 年

US$17.6 m

绿地液冷 AI 设施每 MW 造价，同比 +21 %

US$25 bn → 300 bn

数据中心 ABS 市场现状与未来再融资需求（SFA，2026 年 7 月）

解读

两个层次，两类伙伴。 已通电的机房外壳——不动产与能源——是本地的、慢的。算力层—— GPU—— 是全球的、快的，也是当下正在签订有合同保障、设备抵押现金收益的地方。 QORINAI 运营算力层；我们寻找的是持有机房、客户和本地资本的伙伴。

来源：Dell'Oro · 穆迪 2026 · 戴德梁行 2026 · CBRE 2026 年一季度 · SFA 2026 年 7 月

在这个行业，合规是入场券。

In this industry, compliance is the entry ticket.

NVIDIA 数据中心收入同比增长 117 %，但先进加速器是受管制商品：厂商、买方、目的地、机房和贷款方都要被审查，任何一环都能叫停项目。真正的门槛不是拿到芯片，而是多年合法地运营它们。

出口管制跟着芯片走

美国 EAR 按目的地和最终用户管制先进加速器（ECCN 3A090 / 4A090）； BIS 指引于 2025–26 年更新。 B300 对华销售受限；灰色市场溯源风险上升。

厂商与渠道资质

NVIDIA 与 OEM 渠道只向通过 KYC 、列入白名单并签署最终用途声明的买方销售。无资质的买方出多少钱都拿不到配额。

东道国许可

日本《外汇及外国贸易法》 / 经产省；新加坡《战略物资（管制）法》且执法严格；马来西亚 2025 年起依《战略贸易法》对美国原产 AI 芯片实行许可制。

机房与数据标准

Tier III+ 机房、 ISO 27001 控制、数据驻留、经核验的物理安防与访问日志——客户、审计师和保险公司都要求。

融资条件

贷款方只为产权清晰可投保、最终用户经核验、机房租约合规且有月度报告的项目放款。合规是设备能获得融资的前提。

没有合规

拿不到配额（厂商） · **租不到机房**（Tier III+） · **拿不到融资**（贷款方） · **找不到客户**（客户自身审计过不了）

监管概述仅供参考；每笔交易签署前均由当地律师确认

为什么 QORINAI 能合规地做这件事。

Why QORINAI can do this compliantly.

我们在澳大利亚已经持有入场券。同一个实体、同样的机房标准和控制体系，将带入日本、新加坡和马来西亚。

一级伙伴国的白名单买方

澳大利亚是美国 AI 芯片一级伙伴国——本土没有出口许可摩擦。澳大利亚实体已通过 GPU 采购 KYC，并在每笔交易中持有设备。

今天就在合规机房运营

在澳大利亚 Equinix / NEXTDC 级别的 Tier III+ 机房中依已签协议运营——我们对海外的要求，正是我们在本土达到的标准。

ISO 27001 控制体系

通过运营商成员的认证信息安全体系管理访问、变更与事件——客户和贷款方均可审计。

澳大利亚法律与股东

澳资实体与董事；所有者与硬件之间不存在任何境外审批。合同适用对手方能够尽调的法律。

每个序列号都有监管链

最终用途声明、序列号追踪、不得转售、不得合同外转租；每笔交易、每个司法辖区都由当地律师签字确认。

报告内置于运营

向客户、伙伴和贷款方提供月度利用率、健康状况与位置报告——合规档案所需的证据，作为运营的副产品自然产生。

结构如何保持合规

厂商
Hyperscalers 开放 OEM 渠道 · NVIDIA 配额

↓

澳大利亚 SPV
通过 KYC 的买方 · 在合同期内持有设备

↓

当地合规机房
由 SPV 租赁的 Tier III+ 机房 · 日本 / 新加坡 / 马来西亚

↓

当地客户
租用算力而非硬件 · 无需取得买方资格

白名单资格留在 SPV。硬件从不易手。客户以租约购买算力——受管制的物品始终留在受管制的一方。

日本、新加坡、马来西亚——
带电容量稀缺，合规运营方才是入场券。

Japan, Singapore, Malaysia — where powered capacity is scarce and a compliant operator is the entry ticket.

三个市场都受电力约束，对先进加速器都有正式的许可制度，也都青睐带着硬件、客户和运营团队来的租户。我们在每个市场都与本地伙伴一起、通过本地 Qinari 载体进入。

JP 日本——亚太最深的 AI 需求，最紧的电网。

1,473 MW
东京在运营 IT 容量——亚太第一（莱坊 2026）

6 %
东京托管空置率，2026 年一季度（CBRE）

监管路径
美国 EAR 出口许可与最终用户档案，依《外汇及外国贸易法》向经产省报备；日本客户出具最终用途承诺。

机房租赁
SPV 在大东京或大阪已运营的 Tier III+ 机房租用空间、电力与制冷——无需新建，无需排队并网。

SG 新加坡——稀缺、昂贵、严格管控。

1,118 MW
在运营 IT 容量——亚太仅次于东京（莱坊 2026）

2 %
2026 年托管空置率（CBRE）；莱坊口径 4.9 %

监管路径
《战略物资（管制）法》许可与最终用户声明。新加坡对转运欺诈严格起诉——我们的白名单、序列号追踪和不转售承诺正是答案。

机房租赁
SPV 在已运营的 Tier III+ 机房租用已通电空间—— DC-CFA 获批运营商或改造后的高密度存量。

MY 马来西亚——亚太最大储备管道，空置率 0.7 %。

1,110 MW
柔佛在运营 IT 容量——亚太第三（莱坊 2026）

0.7 %
柔佛托管空置率——全区域最低

监管路径
《2010 年战略贸易法》：美国原产 AI 芯片属战略物项——需 MITI 许可并提前 30 天申报；同时备齐美国 EAR 许可与最终用户档案。

机房租赁
SPV 在柔佛或赛城已运营的 Tier III+ 机房租用已通电空间——预租市场偏好自带硬件和客户的租户。

监管摘要仅供参考；每笔交易签署前由当地律师确认。

Sources: CBRE Global DC Trends 2026 · Knight Frank DC Atlas 2026 · METI · IMDA / EDB · MITI

合租合作模式，一页看懂。

The co-location partnership, on one page.

我们带来需要有资质、有经验运营方的三件事。伙伴带来需要本地关系和本地资本的三件事。中间的合规机房，是两者交汇之处。

QORINAI 带来 · QORINAI BRINGS

设备供应

由 Hyperscalers 在澳大利亚配置测试的 HGX B300 系统、网络与存储，由通过 KYC 的 Qinari SPV 采购并持有。

合规机房

由 SPV 在目标市场的 Tier III+ 机房租用空间、电力与制冷——机房可来自我们或伙伴。

部署与 24×7 运营

上架、组网、烧机、按基准测试交付；之后以 99.9 % 节点 SLA 进行 24×7 运营并提供月度报告。

合规 Tier III+ 机房

日本 · 新加坡 · 马来西亚

- ✓ SPV 持有的 GPU 集群，由 QORINAI 运营
- ✓ 算力以固定期限租给当地客户
- ✓ 贷款方的担保：硬件、租约、报告

伙伴与客户带来

签有期限的承租客户

本地企业、 AI 公司和云服务商，以 12 个月或以上的承诺期租用算力。

预付款

签约时支付合同额的约定比例——既是客户的承诺，也是融资的权益层。

GPU 融资

由伙伴或客户的融资方安排的设备抵押贷款，以 SPV 硬件和承租合同作担保。

原则： 硬件、机房租约和产权留在有资质的澳大利亚 SPV ；客户、预付款和融资来自我们进入的市场。

一个项目，一个载体。每段合作都独立隔离。

One project, one vehicle. Every partnership ring-fenced.

每一段合作——一个 GPU 集群及其租约、一个数据中心建设、一个新国家——都是以 Qinari 命名的独立特殊目的载体（SPV），拥有自己的资产、合同、资本、贷款方和回报。 QORINAI 运营每一个载体；伙伴只投资自己选择的那一个。

Qinari Compute

算力载体 · GPU 设备持有与租赁

持有集群，出租算力。

- ✓ 持有：服务器、网络、备件、保修
- ✓ 合同：算力或设备租约；与 QORINAI 的运维协议
- ✓ 资金：设备融资与伙伴股权

设备融资方 · GPU 持有者 · 承租客户

Qinari Infrastructure

基础设施载体 · 数据中心开发与建设

持有土地、电力与机房。

- ✓ 持有：土地、并网权、设备、建筑
- ✓ 合同：开发、建设、托管或租赁；运维
- ✓ 资金：伙伴股权、项目或建设贷款

能源公司 · 基础设施基金 · 设备换股权的供应商

Qinari International

海外载体 · 澳大利亚以外

同一模式，在伙伴所在地注册。

- ✓ 持有：算力、基础设施或两者——视当地项目而定
- ✓ 合同：当地伙伴协议、 QORINAI 服务、硬件供应
- ✓ 资金：当地伙伴资本、出口或开发性金融

日本 · 新加坡 · 马来西亚 · 中东

为什么一个项目一个载体

风险隔离 一项资产的延误或租约事件不会波及另一个载体

清晰的股权表 伙伴在项目层面投资，只进自己选择的载体

贷款方友好 单一目的、资产支持；不并表、不交叉违约

利益一致 QORINAI 共同投资并依服务协议运营每个 SPV

司法辖区匹配 澳洲资产用澳洲公司；海外用当地载体

退出选择 再融资、持有或出售——一次一个载体

放在 Qinari SPV 里的 · SITS IN THE QINARI SPV

设备、土地或建筑的法定产权 · 客户租约、算力或托管合同 · 项目债务及以载体自身资产设定的担保 · 伙伴持股与股东协议 · 隔离账户与月度报告

留在 QORINAI 的 · STAYS WITH QORINAI

工程、部署与 24×7 运营团队 · IntraLLM 平台、方法与设计 · 通过 Hyperscalers 的硬件供应关系 · 与每个载体签订的开发管理、运维与服务协议 · 与伙伴一起对每个载体的共同投资

Qinari——“织物中的核心”；此为一般性架构，不构成要约；条款、辖区与持股按载体在 NDA 下商定

可融资、可迁移、可升级的开放 OEM 硬件。

Open-OEM hardware that can be financed, moved and upgraded.

通过股东 Hyperscalers 在澳大利亚配置、测试并提供保修。开放 OEM 不只是更便宜——它让合同到期时的迁移和残值选项真正可行。

不锁定，可重新部署

硬件和软件均无厂商锁定。整批设备可重新刷机、重新上架并迁往另一机房或市场——到期迁移选项从设计上就已内置。

开放的经济性

开放 OEM 定价和通用部件使每 GPU 资本成本——以及每 GPU 月租价——低于一线 OEM 整机。

保修期与合同期对齐

标准 36 个月 RMA，与常见租期对齐；可按需延保。热备件和冷备节点计入资本开支。

晶圆厂排满时的配额

CoWoS 封装排期已到 52–78 周之后，HBM3E 售罄；通过股东制造商拿到的配额，才能把条款书变成实际到货。



NVIDIA HGX B300 8-GPU · G894-SD3

GPU	8× NVIDIA B300 Blackwell Ultra · NVLink + NVSwitch
CPU	2× Intel Xeon 6 6767P · 各 64 核
网络	ConnectX-8 · 8× 800 Gb/s OSFP
形态	8U · 风冷或芯片级直接液冷
交付	L10 级整机组装测试 · 澳大利亚保修

机柜里还有 · ALSO IN THE RACK

GB300 NVL72 机柜级系统 · 面向内存密集型推理的 AMD Instinct MI325X · InfiniBand XDR / 800G 以太网 · NVMe 全闪存与并行文件系统

参考平台 · 规格仅供参考，以最终配置为准

GPU 只有在忙碌时才是资产——只有被度量时才能融资。

GPUs are only an asset when they are busy — and only financeable when they are measured.

我们像电力公司运营电网一样运营 GPU 机队：持续度量、故障前维护、每月向业主和贷款方报告。这份报告正是合规档案所需的同一份文件。

99.9%
节点可用率，月度 SLA

15 分钟内
P1 响应，工程师现场到位

4 小时内
一般远程运维

128 节点
集群单元—— 1,024 张 GPU ， 800G 网络

部署——按基准测试交付，而非原箱交付

1. **上架与供电** 机柜排布、母线槽分接、 A+B PDU 均衡、液冷节点分水器。
2. **网络组建** Rail 优化的 InfiniBand XDR 或 800G RoCEv2 ， 1:1 无阻塞，机房间双路由链路。
3. **烧机与验证** 固件基线、 DCGM 、 NCCL all-reduce 、 HPL 、热浸测试——逐节点记录。
4. **平台交付** Slurm 或 Kubernetes 、存储挂载、租户隔离、监控与运维手册，第一天即就绪。

运营——度量每一张 GPU ，每月报告

- ✓ SM 占用率、 Tensor Core 利用率
- ✓ Xid 故障、重置、单 GPU 与机柜功耗
- ✓ HBM 温度、 ECC 、行重映射计数
- ✓ 冷却液供液温度、各 CDU 温差
- ✓ NVLink / NVSwitch 错误与重训练
- ✓ 网络健康、吞吐量、队列深度

向客户、伙伴和贷款方提供的月度报告：利用率、 SLA 达成率、事件与 RMA 、固件基线、序列号级资产位置。 24×7 NOC · 固件、驱动与 CUDA 生命周期管理 · 热备件 RMA 。

每 GPU 小时产出更多，数据不出网。

More work per GPU-hour for the customer — inside their own network.

IntraLLM 是 QORINAI 与 Hyperscalers 共同开发的企业 AI 平台：编排、模型、助手与自动化集成于一个控制台，运行在我们部署的集群上。它提高了租用集群为客户创造的价值——也让客户更有信心承诺租期。

私有云 / 本地部署 | 支持物理隔离 | 自带模型 | NVIDIA 与 AMD GPU



IntraLLM 控制台 · 集群管理器——每张 GPU 的利用率、显存、功耗与温度

集群管理器

跨所有节点的 GPU 作业编排与实时遥测——闲置 GPU 一目了然并被回收。

模型仓库

精选的开源权重 LLM / LMM 模型，本地版本管理；在同一集群上推理和微调。

业务助手

基于客户文档、系统和制度的助手——对内与对外均可。

流程自动化

能读屏、填表并跨 ERP 、 CRM 和工单系统完成工作流的智能体。

自带模型

在精选仓库之外加载、微调并部署自有模型。

数据不出楼

提示词和数据不流向外部 LLM ； 靠架构实现合规——与硬件结构同一原则。

携手合作 · WORKING TOGETHER

我们寻找什么样的伙伴——伙伴又能得到什么。

What we look for in a partner — and what a partner gets.

这一模式适用于三类本地伙伴。每一类都带来我们无法进口的东西；每一类都得到一个自己难以建立的合规对手方。

渠道与承租客户来源方

带来客户、本地合同关系和承诺期限。得到一个可融资的产品去销售——客户无需购买、进口或取得资格即可使用的 GPU 算力。

机房运营商

带来合规的 Tier III+ 空间、电力和许可。得到一个有资质、已投保、自带硬件、运营团队和签约客户的租户。

融资方

带来设备抵押贷款或租赁融资。得到清晰的 SPV 产权、照付不议租约、预付款缓冲和运营方的月度报告。

伙伴带来什么 · WHAT THE PARTNER BRINGS

- ✓ 承诺期 12 个月或以上的本地承租客户
- ✓ 本地商务、法律与合同关系
- ✓ 客户端的预付款能力；本地融资渠道
- ✓ 客户侧运营对接与最终用途保证
- ✓ 在我们尚无资源的地方引荐合规机房

伙伴得到什么 · WHAT THE PARTNER GETS

- ✓ 一个通过 KYC 、负责采购、进口并持有硬件的澳大利亚对手方
- ✓ 来自股东制造商的设备——配额、保修、备件
- ✓ 一个已部署、经基准测试、 24×7 运营、单一 SLA 的集群
- ✓ 可融资的结构： SPV 产权、照付不议租约、月度报告
- ✓ 叠加 IntraLLM—— 客户租用的每个 GPU 小时产出更多

QORINAI

● 下一步 · NEXT STEPS

澳洲根基稳固。
寻找全球伙伴，共拓海外。

Strong at home. Looking for partners to go global.

您带来所在市场的客户、机房或资本；我们带来有资质的 SPV、硬件和运营团队。从初次沟通到签下第一笔交易，路径很短，而且在合同签署前每一步都可以退回。

qorinai.ai · 联系表单，一个工作日内回复

A/200 Bourke Rd, Alexandria NSW 2015, Australia

达成第一笔交易的路径

1. **NDA 与数据室**
   联合体资质、 KYC 状态、参考配置、运营 SLA
2. **市场研讨**
   您的客户与机房；我们针对该司法辖区的结构、许可与合规档案
3. **机房短名单**
   经核验电力、制冷等级、许可与连接的 Tier III+ 机房
4. **条款书**
   容量、期限、价格、预付款、融资路径、风险矩阵
5. **签约与首个 pod**
   算力租约、采购订单、机房租约、融资——然后部署与运营

© 2026 QORINAI Pty Ltd · 初步信息，不构成要约 · 结构、条款与监管信息仅供参考，每笔交易由当地律师确认 · 履历项目由联合体成员交付；对手方受 NDA 保护